



Sjundeå kommuns ägarpolitik

Godkänd av fullmäktige 19.10.2020 § 73

Innehåll

1. Allmänna principer för förvaltning av egendom	2
2. Ansvar	3
3. Ägarstyrning	4
4. Sjundeå kommuns egendom 31.12.2019.....	4
5. Upphandling av egendom	7
6. Försäljning, uthyrning eller annan överlåtelse av egendom.....	7
7. Bokföring.....	8
8. Utvärdering av egendom och principer för avstående från egendom	9
9. Riskhantering.....	9
10. Markpolitik	10
11. Byggnader	11
12. Placeringsverksamhet	11
13. Användning av kapitalförvaltare	12
14. Donationsmedel	12





Siuntio Sjundeå

1. Allmänna principer för förvaltning av egendom

Sjundeå kommuns egendom är en betydande del av vår gemensamma förmögenhet. Skötseln av egendomen ska vara genomskinlig och förutsägbar så att den åtnjuter offentligt förtroende. Ägandet är inte någon grundläggande uppgift utan ett medel till att utveckla kommunen, ordna serviceproduktion eller att vinna avkastning.

Kommunstrategin utgör utgångspunkten för Sjundeå kommuns ägarpolitiska linjedragningar. Övriga utgångspunkter för de ägarpolitiska linjedragningarna utgörs av kommunens utvecklingsmål, servicestruktur, kommunens befintliga verksamhets sätt, ägande av produktionsredskap samt målsättningar på lång sikt.

Ägandet ska vara aktivt och ändamålsenligheten av det ska utvärderas regelbundet när det blir ändringar i verksamhetsomgivningen. Av alla ändringar i verksamhetsomgivningen inverkas ägarpolitiska linjedragningar mest av beräknade ändringar i efterfrågan av service och kommunens personal samt ändringar i utbudet av verksamhetslokaler och service.

Ägarpolitiken fastställer i vilka verksamheter kommunen deltar som ägare och investerare. Syftet med riktlinjerna är att trygga ett systematiskt och långsiktigt beslutsfattande och därmed att användningen av kapital är lönsamt.

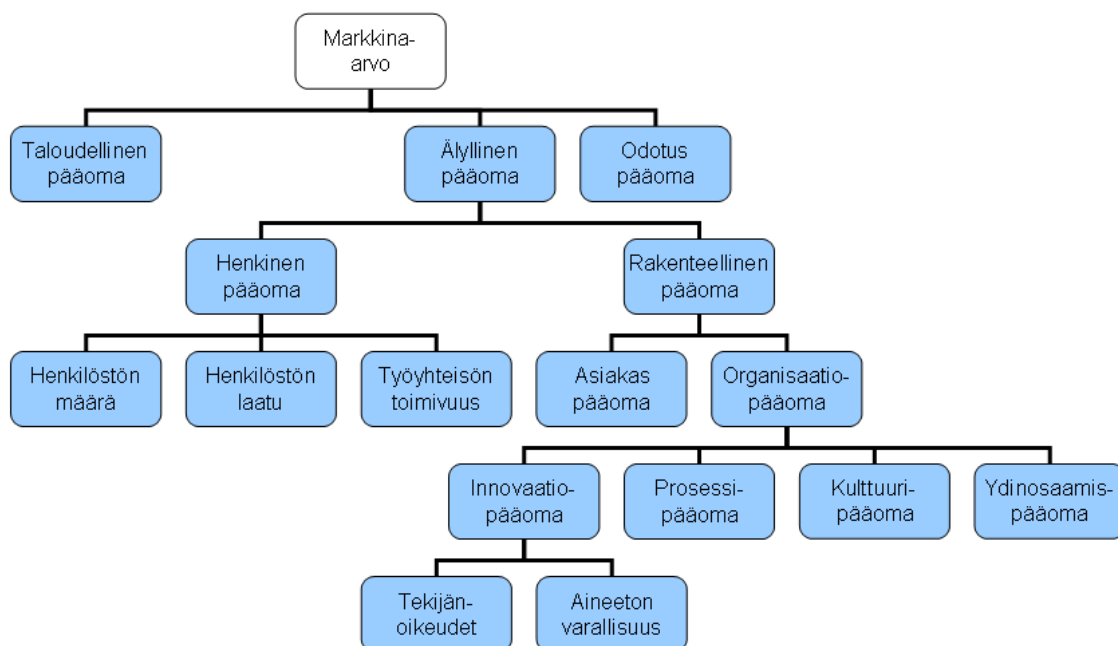
Ägarpolitiken kompletterar Sjundeå kommuns förvaltningsstadga och koncerndirektiv. Koncerndirektiven innehåller mer detaljerade uppgifter om hur man styr, leder och övervakar koncernen och hur kommunens ekonomiska intressen förverkligas. Ägarpolitiken är tänkt som anvisningar för kommunens beslutsfattare och anställda och som underlag för beslut i dotter- och intressesamfund.

Kommunens ägarpolitik omfattar bland annat fastigheter, egendom, placeringstillgångar, andra kommunens egendomsandelar, samt samkommuner och övriga samfund, vars mera detaljerade ägarpolitiska frågor tas ställning till i koncerndirektiv och vid behov genom andra separata beslut och avtal.

Den egentliga synliga egendomen är bara en del av kommunens kapitalstruktur, som kan i sin helhet beskrivas enligt följande.



Organisaation pääomarakenne



2. Ansvar

Ägarpolitikens ledande principer är att skapa fungerande lednings- och styrningssystem samt ett genuint samarbete och ingående av förbindelse till kommunens målsättningar.

Enligt 14 § i kommunallagen är det fullmäktige som beslutar om principer för ägarstyrning. Enligt Sjundea kommuns förvaltningsstadga hör det till kommunstyrelsen att förbereda ägarpolitiken. Verkställigheten hör till kommunstyrelsen och nämnderna. Revisionsnämndens uppgift är att övervaka verksamhetens laglighet och ändamålsenlighet samt de valda linjedragningarna.

I tjänstemannaorganisationen hör det till kommundirektörens uppgifter att förverkliga ägarstyrning och leda nödvändig beredning. För kommunens operativa verksamhet ansvarar kommundirektören och avdelningscheferna. För verksamheten av kommunens dottersamfund,





intressesamfund, anknutna enheter och övriga samfund i kommunens ägo ansvarar deras egna förvaltningsorgan.

Kommunens verksamhetsområden förvaltar egendomen som hör till deras verksamhetsområde och svarar för säkerhet, service och användbarhet av material, anordningar och inventarier och att deras värde består. Tekniska avdelningen svarar för byggnader och fasta anordningar i dem om inte annat har överenskommit. Användarna svarar för att egendomen sköts omsorgsfullt och att bruksanvisningarna följs. Vid ibruktagning av egendomen och personaländringar ska man sköta om att användarna får tillräcklig inskolning.

Arbets- och ansvarsfördelning samt rapporteringssystem för personer och verksamhetsorgan som svarar för styrning och övervakning av kommunens ägarpolitik och operativ verksamhet definieras i förvaltningsstadgan, koncerndirektiv och i anvisningar som definierar dessa och som kommunstyrelsen har godkänt.

3. Ägarstyrning

Genom ägarstyrningen ska det ses till att kommunkoncernens intresse i helhet beaktas i verksamheten av kommunens dottersammanslutningar. Ägarstyrningen är logiskt och så öppen som möjligt. Ägarstyrningen sköts på ett sätt som möjliggör kontakt mellan dottersamfundet och ägaren på det bästa och mest resultatgivande sätt.

Ägarstyrningens praxis och regler har beskrivits i förvaltningsstadgan och i koncerndirektiven som kommunfullmäktige har godkänt.

4. Sjundeå kommuns egendom 31.12.2019

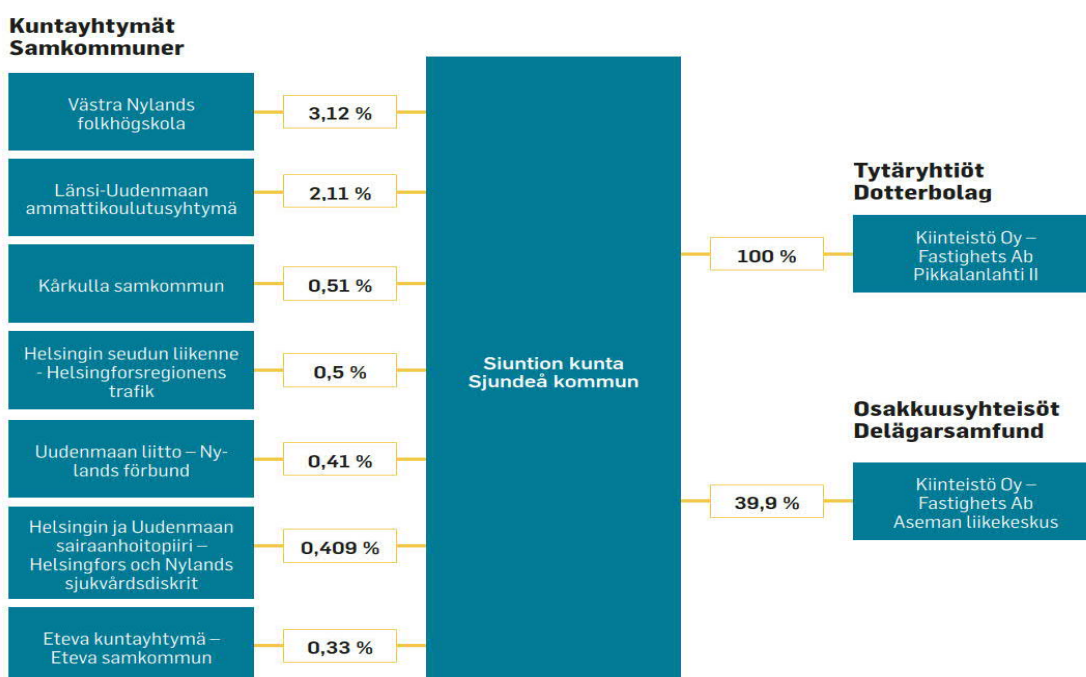
För den strategiska styrningens del kan kommunkoncernens egendom delas i följande helheter:

- kommun
- dottersamfund
- intressesamfund
- samkommuner



Kommunens egendom fastställs årligen i samband med bokslutet. Tabellen nedan är ut bokslutet 2019.

Siuntion kunnan kuntakoncernirakenne ja omistusosuudet - Sjundeå kommuns koncernstruktur och ägarandelar



Muut Siuntion kunnan omistusyhteisöt ovat Kunta-Asunnot Oy, Rosk'n Roll Oy Ab, Sarastia Oy, kuntien Tiera Oy, Novago Yrityskehitys Oy, KuntaPro Oy, Koha-Suomi Oy ja Koha-Suomi Oy.

Sjundeå kommuns övriga ägarintressesamfund är Kunta-Asunnot Oy, Rosk'n Roll Oy Ab, Sarastia Oy, kuntien Tiera Oy, Novago Företag-sut-veckling Ab, KuntaPro Oy, Koha-Suomi Oy ja Koha-Suomi Oy.

Kiinteistö Oy Pikkalanlaituri sulautui sisaryhtiönsä Kiinteistö Oy Pikkalanlahti II:een vuodesta 2019 alkaen. Kiinteistö Oy Pikkalanlaituri fusionerades med Kiinteistö Oy Pikkalanlahti II från och med år 2019.

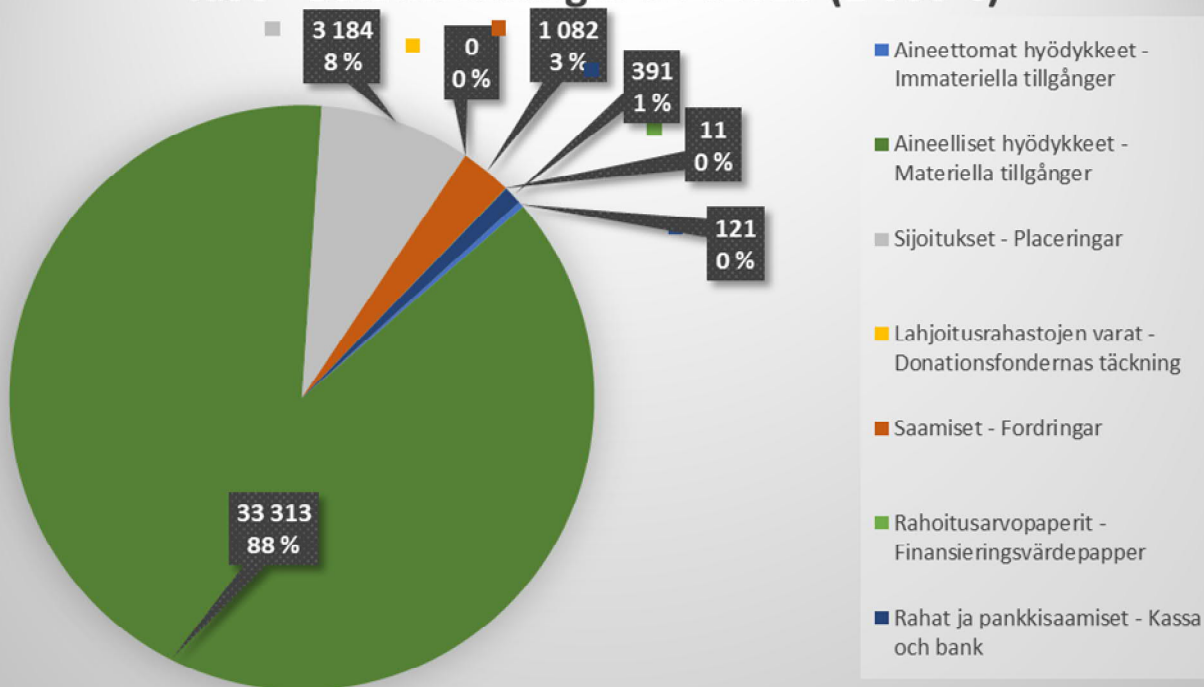
Sjundeå kommuns balansräkning var 31.12.2019 totalt 38 102 000 euro som fördelas enligt följande.





Siuntio Sjundea

Tase - Balansräkning 31.12.2019 (1 000 €)



Förmögenhetsart	1 000 €	%
Aineettomat oikeudet - Immateriell rättigheter	25	0,1 %
Muut pitkävaikuttaiset menot - Övriga utgifter med lång verkningstid	96	0,3 %
Maa- ja vesialueet - Mark - och vattenområden	7 055	18,5 %
Rakennukset - Byggnader	12 740	33,4 %
Kiinteät rakenteet ja laitteet - Fasta konstruktioner och anordningar	12 437	32,6 %
Koneet ja kalusto - Maskiner och inventarier	427	1,1 %
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat - Förskottsbetalningar och pågående nyanläggningar	654	1,7 %
Placeringar: Osakkeet ja osuudet - Aktier och andelar	3 184	8,4 %
Lahjoitusrahastojen varat - Donationsfondernas täckning	0	0,0 %
Myyntisaamiset - Kundfordringar	866	2,3 %
Lainasaamiset - Lånefordringar	12	0,0 %
Muut saamiset - Övriga fordringar	376	1,0 %
Siirtosaamiset - Resultatregleringar	-172	-0,5 %
Osakkeet ja osuudet - Aktier och andelar	11	0,0 %
Rahat ja pankkisaamiset - Kassa och bank	391	1,0 %
Sammanlagt	38 102	





5. Upphandling av egendom

Fast och lös egendom som kommunen äger direkt är:

- 1) Markegendom som består av råmark, tomter, skogar, lantbruksmark, gator, parker och övriga allmänna områden
- 2) Produktionsredskap, som består av byggnader, fasta konstruktioner och anläggningar samt maskiner, anordningar och material, inventarier och immateriala produktionsfaktorer (bl.a. program) som kommunen använder i sin serviceproduktion.
- 3) Placeringsegendom, vars mest betydande delar är kommunägda aktier, andelar och lånefordringar.

Största delen av egendomen fungerar som produktionsmedel för serviceproduktionen. För upphandling av egendom ska det alltid finnas en grund som baserar sig på serviceordnande, åtkomlighet eller kvalitet.

Fullmäktige beslutar om upphandling av fast egendom. För övrigt har det i Sjundeå kommuns förvaltningsstadga definierats de myndigheter som har rätt att upphandla egendom för kommunen. Vid alla upphandlingar ska man noga följa gällande lagstiftning (t.ex. Upphandlingslagen) och kommunens egna stadgan (förvaltningsstadga, upphandlingsstadga) och övriga anvisningar.

Vid sidan om markegendom utgörs kommunens medel för utveckling på lång sikt av placeringar för att utveckla näringar, stödja sysselsättning eller öka trivsel. Ett exempel på sådana placeringar kan vara att bygga verksamhetslokaler och bostäder, satsa på infrastruktur eller att direkt delta i företagsverksamhet.

Fast och lös egendom som är betydande för servicenätet upphandlas och bibehålls i direkt ägo, om det direkta ägandet är helhetsekonomiskt sett det förmånligaste sättet att sköta ärendet. Ändamålsenligheten av olika sätt att äga (t.ex. leasing) ska utvärderas regelbundet.

6. Försäljning, uthyrning eller annan överlåtelse av egendom

I Sjundeå kommuns förvaltningsstadga har definierats de myndigheter som har rätt att sälja, uthyra eller överlåta kommunens fast eller lös egendom.

Den allmänna principer är att kommunen uppgifter sköts ekonomiskt och verksamhetsmässigt sett effektivt för kommuninvånarnas nytta med beaktande av gällande lagar och kommunens instruktioner. Försäljning, uthyrning och överlåtelse av egendom ska stöda förverkligandet av dessa mål.





Siuntio Sjundea

Fullmäktige beslutar om principer för upphandling av fast egendom. För övriga delar har principer för överlåtande an fast egendom fastställts i förvaltningsstadgan.

Försäljning av egendom förverkligas alltid i första hand genom offentlig upphandling. Försäljningen ska meddelas om på ett tillbörligt sätt i de informationskanalen som kommunen vanligen använder, så som kommunens webbsidor och kanaler för sociala medier. Handelspraxisen ska vara sådan, att transaktionskostnader (t.ex. arvoden för försäljningssidan som används) inte blir för stora i förhållandet till försäljningspriset eller beräknad intäkt.

Alla slutförda affärer ska vara dokumenterade för offertens och godkännandets del och de ska vara tillgängliga t.ex. i handelssystemet och e-posten. Om egendom har bjudits till offentlig försäljning, fattar man ett tjänstemanna- eller verksamhetsorgansbeslut som ändring separat får sökas i, för varje egendomsrat som är värderad eller markerad i bokföringen till ett värde över 100 euro oberoende av försäljningspriset. Om egendom inte har till salu offentligt, gör man ett tjänstemannabeslut för varje enskild försäljning oberoende av försäljningspriset. Dessutom ska man för varje affär kunna ge ett tjänstemannabeslut i vilket ändring får sökas om det separat efterfrågas.

Endast egendom med ringa värde (beräknade försäljningsvärdet under 10 euro) kan överlåtas direkt utan ersättning. Ett undantag är kommunens onödiga egendom, som utan ersättning kan överlåtas till välgörenhetsverksamhet eller humanitär hjälp. Förutsätter att man fattar ett tjänstemannabeslut.

I övrigt ska egendom först försöka säljas genom offentlig upphandling, innan egendomen kan överlåtas utan ersättning. I en ersättningsfri överlåtelse ska man beakta kommuninvånarnas jämlika behandling i förfarandet genom att informera om överlåtelsen och vid behov t.ex. lotta sakerna som ska överlåtas bland de villiga.

För alla hyresavtal och ersättningsfria överlåtelser av egendom görs ett tjänstemanna- eller verksamhetsorgansbeslut

Före förverkligande av försäljning, uthyrning eller annan överlåtelse ska man vänta tills besvärstiden löpt ut och förutom överlåtelser av kommunstyrelsen eller fullmäktige meddela ärendet för kännedom för utnyttjande av övertagningsrätten såsom det bestäms i förvaltningsstadgan.

7. Bokföring

Ansvarsenheten ska delge eventuella rättelser i egendomsförteckningar på grund av försäljning/köp till enheten som svarar för kommunens bokföring.





Politikprogram

Kommunstyrelsen godkänner nödvändiga bokförings- och katalogiseringsanvisningar för egendomen.

8. Utvärdering av egendom och principer för avstående från egendom

Kommunens egendom och ändamålsenligheten med det granskas systematiskt som en helhet oberoende av huruvida kommunen äger egendomen direkt, eller via samkommuner eller samfund som hör till koncernen. Utgångspunkten för granskningen är kommuninvånarens intresse. Om kostnaderna för egna anläggningar på lång sikt är högre än övriga upphandlingssätt för motsvarande produktionsmedel (hyrning, leasing) överväger man att avstå från ägandet. Innan avståendet försäkras man sig om tillgång till produktionsmedel och att serviceverksamheten kan tryggas.

Sjundeå kommun följer följande principer om avstående:

• Ägandet tjänar inte strategiska syften eller kommunens grundläggande uppgifter d.v.s. ordnande av service för kommuninvånarna
• Att avstå från egendomen förminskar kostnader för produktionsmedel, frigör kapital, rationaliserar verksamhet eller det finns någon annan orsak till att avstå från egendom.
• Att avstå från egendom sker på marknadsvillkor och på marknadspris med beaktande av villkoren och begränsningarna i enlighet med lagstiftningen som gäller egendomen.
• När man planerar avståendet tar man i beaktande statsbidrag, Aras bidrag/räntestödslån som man har fått till investeringar och de eventuella restriktioner som de medför vid försäljning av egendom. Dessutom utreder man skattemässiga och bokföringsmässiga inverkan och andra rättsverkan samt tar reda på förhållanden som inverkar på personalens ställning och förfar enligt samarbetslagen.

Avstående från markegendom se punkt 10 Markpolitik

9. Riskhantering





Siuntio Sjundeå

Principer för riskhantering och risktagning i kommunens olika enheter och i hela kommunkoncernen ska vara tydliga och de bestäms om i koncerndirektiven.

Vid ägarpolitiska beslut fastställer man godtagbar nivå för godtagbara risker angående olika verksamheter. Kommunstyrelsen svarar för att riskbedömningen och riskkartorna är regelbundet uppdaterade och att kommunens försäkringar täcker egendom och verksamhet i fråga om både lagstadgade försäkringar och ändamålsenlig försäkringsnivå (försäkringsbelopp).

10. Markpolitik

Markegendom är kommunens strategiska ägande, som möjliggör att boende och näringsliv placeras i kommunen. Markägandet stöder uppnående av kommunens målsättningar i planeringslösningar. Kommunen strävar till att skaffa till sitt ägo strategiskt viktiga markområden i Sjundeå kommun. Tyngdpunktsområden är kommuncentrum och andra kommunens tätorter samt områden på vilkas influensområde staten, landskapet eller Sjundeå kommun har betydande planer för markanvändning.

För skötsel och strategisk planering av markegendomen uppgörs separata markpolitiska linjedragningar (Markpolitik, Utvecklingsbild för Markanvändning) och kompletterande dokument (t.ex. Livskraftspolitik). Markpolitiska linjedragningar innehåller linjedragningar och mål angående generalplanen och förverkligande av detaljplan samt bestämmelser och anvisningar till användning av markpolitiska arbetsredskap. Linjedragningarna granskas i sin helhet varje fullmäktigeperiod i samband med ändringar i lagstiftningen samt i planläggningsprogrammet.

För övrigt hålls i Sjundeå kommuns direkt ägo i huvudsak sådan markegendom som med stor sannolikhet förblir i kommunens ägo på grund av sitt ekonomiska eller tekniska användningsändamål. Sådana områden är till exempel gatuområden och parker.

Den markegendom som kan realiseras är:

- tomter som är till salu
- tomter och markområden för fastigheter som ska utvecklas enligt fallspecifik bedömning
- enskilda små skogs- och åkerskift som inte hör till någon annan skogs- eller åkermarksegendom
- vattenområden vars användning har avslutats och som inte har någon framtida användning





11. Byggnader

Sjundeå kommun bedömer fall till fall mellan direkt ägande och ett alternativt sätt att förvalta (t.ex. hyrning, leasing-lösningar). Användning av byggnader effektivteras genom att använda dem mångsidigare och att koncentrera service till samma utrymmen. Servicenätutredningar, program för verksamhetslokaler och lokalbehovsutredningar är dokument som styr ägande och utvecklande av fastigheter. Kommunstyrelsen och nämnderna inom sitt verksamhetsområde ansvarar för att deras dokument är uppdaterade.

När det kommer fram nya behov av verksamhetslokaler utreder man alltid först möjligheten att använda de befintliga verksamhetslokalerna. Tekniska nämnden och tekniska avdelningen under den samt andra avdelningar som använder byggnader ansvarar i samarbete för förvaltningen och skötseln av fastigheterna samt för planering och byggande av byggnadsobjekt eller alternativt för hyrning, underhåll och vidare uthyrning av lokalerna. Tekniska nämnden svarar för definiering av principer för intern hyra, fastställer intern hyra för varje fastighet och svarar för beredning av intern hyra till budgeten och skickandet av den till bokföringen.

Byggnadsegendomen klassificeras enligt följande:

A Byggnader som bevaras (i kommunens ägo bevaras byggnader som tydligt används för en lång tid),
B Byggnader som utvecklas (man beslutar separat enligt servicenätplanen om byggnader som utvecklas)
C Byggnader som överläts (man överläter byggnader som inte behövs till eget bruk)
D Byggnader som rivs (byggnader som är i dåligt skick, som är olönsamma att reparera, men som är belägna på markområdet som kommuner vidareutvecklar)
E Byggnader som ska bevaras

Förvaltning av katalogisering är fortgående verksamhet som påverkas av ändringar i servicenätet samt åtgärdsbeslut i projektutredningsskedet. Vid byggandet främjas energi- och materialeffektivitet. Lokallösningar styrs av helhetsekonomi. Lokaleffektivitet och användningsgrad uppföljs och förbättras, målsättningen är besparingar i kostnader och energiförbrukning.

12. Placeringsverksamhet





Siuntio Sjundea

Med placeringsverksamhet avses placering som hör till kommunens verksamhetsområde samt placering av kassatillgångar. Därtill kan kommunen ha som uppdrag att placera donerade penningmedel.

Med kassatillgångar avses betalningsrörelsemedel och kassaöverskott. Utgångspunkten för förvaltning av kassatillgångar är att likviditet upprätthålls på god nivå och att betalningsrörelsemedel är tillräckliga så att kommunen klarar av sina förpliktelser på kort sikt såsom låneamorteringar och betalningar ur kassan. Medel som blir över från skötseln av betalningsrörelsen placeras på det mest ändamålsenliga sättet med beaktande av placeringarnas likviditet, soliditet och intäkt.

Placering av kassaöverskott är i utgångsläget placering för lång tid, över ett år. Kassaöverskott består av finansiella värdepapper och banktillgodoinhavanden som inte under specifikationstidpunkten är bundna med upprätthållande av betalningsrörelse. En långtidig kassaöverskott placeras så att avkastningsmålet för placeringar nås och realvärdet bibehålls på måttlig risknivå.

Placeringsmål och -tjänster för kassatillgångar ska konkurrensutsättas när det i praktiken finns möjlighet till det.

Vid placeringen beaktas förutom ekonomiska faktorer också ärenden angående miljöansvar (bl.a. Litet antal kol, gröna energilösningar, HINKU-projekt), samhällsansvar och förvaltningssed (ESG-ärenden = Environment, Social och Government).

Placeringsobjektets sektor eller verksamhetssätt får inte strida mot kommunens uppgifter eller verksamhetsprinciper. Innan placeringen ska man bedöma hur etisk och ansvarsfull placeringsobjektet är.

Kommunens placeringsverksamhet rapporteras om regelbundet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i samband med bokslutet. Kommunstyrelsen ger vid behov närmare anvisningar om placeringsverksamhetens principer.

13. Användning av kapitalförvaltare

När man placerar medel kan man anlita kapitalförvaltarens tjänster om det anses vara till kommunens fördel. Kommunen kan ge skötseln av tillgångar till en eller flera kapitalförvaltare. Kapitalförvaltningsavtalen uppgörs i första hand med diskreditionärsprincipen. Kapitalförvaltningstjänsterna konkurrensutsätts normalt enligt kommunens förvaltningsstadga och upphandlingsdirektiv.

14. Donationsmedel





Politikprogram

Donationsmedlen kan vara fast egendom, värdepapper, andelar, pengar, banktillgodohavanden eller annan lös egendom. Användningen av donationsmedel styrs av villkoren i gåvobrev eller testamenten. Användningen av donationsmedlen kan också styras av användningsändamålen som framgår ur Statskontorets beslut.

